

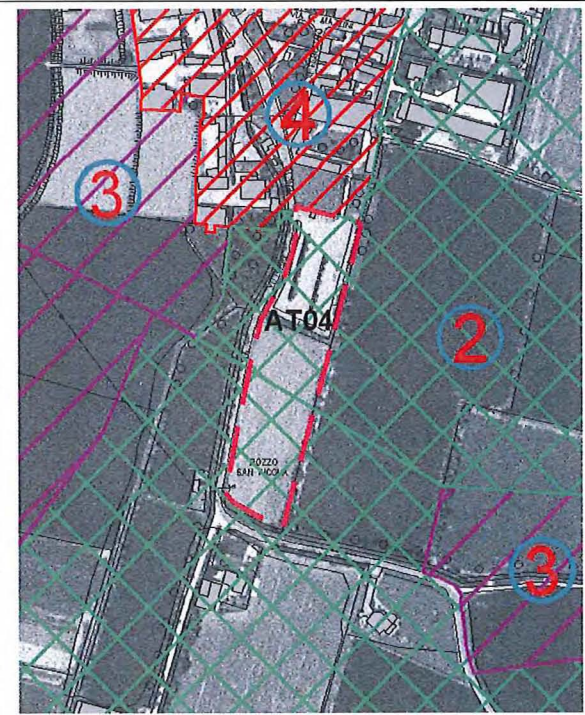


COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

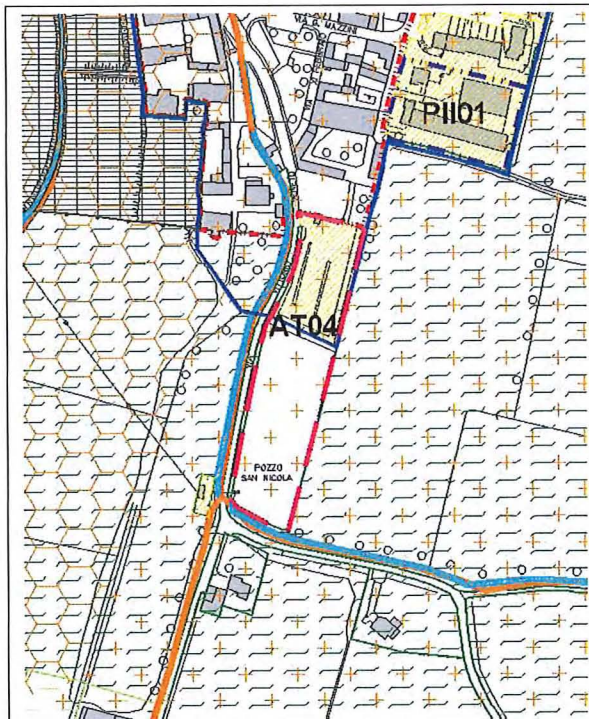


Estratto Piano Ortofotografico

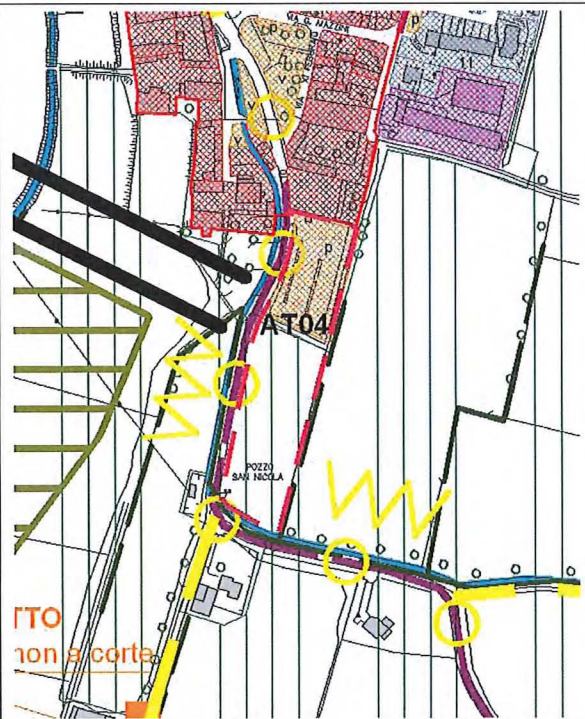


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione
con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

[SCHEDA DA PGT APPROVATO CON D.C.C. N°21 DEL 04/08/2008]

AT04	Parametri Attuativi			
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Frontignano (Sud - Est)	10.878	0.75	8.159
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Residenziale extra agricola. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb - Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc- Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di piano; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPA - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPC - Scuola per l'istruzione inferiore; SPD - Servizi pubblici di livello comunale; SPE - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res. extra agri. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosalone ed espos. merceologica; Pa - Prodotti extra agric. in zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric; Ab - Allevam. zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico-naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei; Componenti del paesaggio urbano: aree a standard consolidato			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2 Sensibilità paesistica - BASSA Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica: COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale. Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi. Dovrà essere prevista schermatura d'alto fusto verso la campagna. Così come graficamente individuato sulle tavole di Piano, la porzione d'area di 3.819 mq. destinata alla nuova edificazione è limitata alla porzione nord dell'Ambito di trasformazione, mentre la restante parte di cessione di 7.059 mq. potrà accogliere solo funzioni quali parcheggi e verde attrezzato. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato - 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 7.059 mq di area per standard a sud del comparto con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone destinate a residenza a media/bassa densità e con presenza di abitazioni unifamiliari a due piani dotate di spazi pertinenziali a giardino. La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti, secondo la tipologia della cascina o del borgo rurale, e quelli verdi in prossimità dello spazio destinato alla infrastruttura stradale. La logica concentrativa dello spazio costruito e degli spazi verdi prevista dovrà garantire condizioni di continuità fisico-spaziale e visuale con gli spazi agricoli contigui creando una zona di filtro tra le residenze e la campagna. L'assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due piani con elemento a tre e con programma prevalentemente residenziale.			